

hirigintza-kudeaketa eta -gauzatzea

(A)



zuzkidurak

interes orokorreko elementuak, publikoak ala pribatuak izan daitezkeenak

haien artean sareak edo sistemak osatzen dituzte;
horregatik, zuzkidurei sistemak ere esaten zaie

sistema horiek hiri osoaren eskalakoak izan daitezke (orduan sistema orokorrak esaten zaie),
edo auzo baten eskalakoak (orduan tokiko sistemak esaten zaie)

zuzkidurak

lau zuzkidura edo sistema mota nagusi daude:

-espazio libre publikoen eta berdeguneen sistema

- ekipamendu komunitarioen sistema

-komunikazio- edo zirkulazio-elementuen sistema

-hiri-zerbitzuen edo azpiegituren sistema

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

nola lortu zuzkidurak edo sistemak (orokorrak zein lokalak) egikaritzeko lurzorua?

edo doan lortzen dira, hirigintza-jarduera integratu batean sartuz edo adskribatuz (orduan, eremu horretako jabeek derrigorrez laga egiten dituzte)

edo desjabetzaren bidez lortzen dira,
Administrazioak (guztiok) ordainduz

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

El suelo destinado a las dotaciones públicas de carácter general o local se obtiene gratuitamente por la Administración, con cargo a aquellas áreas, sectores o unidades de ejecución a las que el planeamiento haya adscrito esas dotaciones o sistemas generales locales. Es decir que el suelo se obtiene por la Administración de forma gratuita con cargo a los propietarios del ámbito en cuestión. Si el planeamiento no incluye determinados sistemas generales o locales en ninguna actuación urbanística integrada, la Administración deberá obtener esos terrenos mediante la expropiación. La obtención de los suelos de los sistemas generales y locales se ha criticado por algún autor al entender que constituía una carga excesiva para los propietarios afectados, debiéndose obtener esos suelos mediante expropiación y con cargo a los presupuestos generales de la entidad correspondiente. Es esta una discusión en la que no se va a entrar, que solamente se relata, ya que el sistema descrito es el característico del desarrollo urbanístico producido desde 1956. Los sistemas para la obtención de estos terrenos para las dotaciones públicas pueden ser diversos, así los casos de expropiaciones realizadas antes de la aprobación del planeamiento correspondiente o la técnica de la ocupación directa, que requiere la determinación previa de edificabilidad urbanística y la asignación a los titulares de los terrenos ocupados⁶. En estos casos se está haciendo referencia a la obtención de los terrenos, pero no a la construcción de la infraestructura que va sobre esos terrenos.

"Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico" (Iñaki Lasagabaster, 2008)

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

nork ordaintzen ditu zuzkiduren edo sistemen
eraikuntza?

hirigintza-eremu integratuko jabeek doan lagatu
behar dute bertan sartutako edo adskribatutako
sistema orokorretarako lurzorua, baina ez haien
eraikuntza-gastua (normalean)

tokiko sistemen kasuan, ordea, lurzorua lagatzeaz
gain, urbanizazio-obrak ere ordaindu behar dituzte

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

Sí se financia en cambio, con cargo a la urbanización en la que estén adscritos o incluidos, las dotaciones públicas locales. Las normas urbanísticas permiten encontrar preceptos similares donde se establecen como cargas de urbanización que afectan a la unidad de ejecución las obras de vialidad, construcción de aceras, accesibilidad de personas con movilidad reducida, canalizaciones, obras de saneamiento, alcantarillas sumideros, señalándose en algunas normas también la obligación de financiar en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución la construcción de colectores y estaciones depuradoras. También está entre los costes la instalación y funcionamiento de servicios públicos de suministro de agua contra incendios, suministro de energía, comprendiendo la conducción, transformación para distribución y la distribución, el alumbrado público, las telecomunicaciones y otras que puedan estar previstas en la ordenación, el ajardinamiento y arbolado, así como el mobiliario urbano de parques y jardines y de vías públicas, los gastos vinculados con los proyectos técnicos y la tramitación administrativa, así como la promoción y gestión de la actuación urbanizadora, las indemnizaciones y gastos de realojo de viviendas y de instalación de actividades que sean procedentes, las plantaciones u obras e instalaciones que deban desaparecer son también gastos financiables.

También puede preverse con cargo a la unidad de ejecución las obras de infraestructuras y servicios que sean exteriores a la unidad, pero que sean precisos para realizar una conexión adecuada con dicha unidad de ejecución, así como otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos. Estos son los gastos que ordinariamente las normas establecen como característicos de las urbanizaciones.

"Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico" (Iñaki Lasagabaster, 2008)

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

Jurídicamente la distinción entre sistemas generales y sistemas locales o dotaciones públicas de carácter general y dotaciones públicas locales se basa precisamente en esta diferencia de obligaciones. Si se está ante una dotación pública de carácter local, existe la obligación de financiarla como gasto de urbanización.

Una dotación o sistema general será normalmente una infraestructura en la que solamente se financia el suelo donde se va a localizar pero no la infraestructura en sí misma. Una dotación local en cambio puede significar la financiación del suelo en sí mismo, de la infraestructura y además del equipamiento. Así sería el caso de un equipamiento consistente en jardines o en un parque infantil¹⁵.

"Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico" (Iñaki Lasagabaster, 2008)

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

beraz, zuzkidurak gauzatu daitezke:

- jarduera integratu baten barnean
 - jarduera integratu bati adskribatuta
 - jarduera ez integratu batean (egikaritze-unitateetatik kanpo): zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduera batean
- azken horretan, lurzorua desjabetzearen bidez lortzen da beti

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

jarduera integratuetako zuzkidurak gauzatzeko lurzorua doako eta derrigorrezko lagapenen bidez lortzen da, salbuespen batekin:

haien egikaritzea aurreratu nahi denean, orduan 2 aukera daude:

- desjabetzea: Administrazioak jabearen tokia ordezkatzeko du
- zuzenean okupatzea: jabeak eskubideak mantentzen ditu (horretarako, lehenago berari dagokion eraikigarritasuna finkatu behar da)

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

IV. ¿DOTACIONES Y SISTEMAS GENERALES DE TITULARIDAD PRIVADA?

Las dotaciones caracterizadas como sistemas generales pueden ser públicas o privadas según la perspectiva desde la que se contemplen. Si se trata de la planificación urbana, la idea de dotación de sistema general incluye tanto lo público como lo privado. Un centro comercial será parte del sistema general de comercio y servicios, aunque sea de propiedad privada. Lo mismo sucede si se trata de un centro educativo, que puede ser privado o público, y desde la perspectiva del planeamiento en ambos casos se trata de sistemas generales. Si se pasa del planeamiento urbanístico a la gestión urbanística la conclusión es muy otra. En la gestión no se puede igualar la condición de dotación de sistema general pública y dotación privada. Ambas tienen un régimen jurídico muy diferente. Para la gestión urbanística una dotación pública significa que la obtención de los terrenos y, en su caso, la urbanización de los mismos corre a cargo de los propietarios del ámbito o unidad correspondiente. Esto no sucede si se trata de una dotación o sistema general privado.

“Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico”
(Iñaki Lasagabaster , 2008)

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

La descripción que en el planeamiento se hace de los sistemas generales manifiesta con claridad la razón de ser de esta diferencia. Si se trata de la construcción de un centro de enseñanza privado, de un centro de culto, de las instalaciones comerciales, en todos estos casos, como instalaciones privadas que son, serán los particulares los que tendrán que subvenir al pago de esas instalaciones, incluido el costo de los terrenos. La idea de sistema general o de dotación de carácter general o local tiene un contenido cuando se trata de la planificación y otro contenido totalmente diferente cuando se refiere a la gestión urbanística. En la planificación se hace referencia al papel articulador de las dotaciones, a las que corresponde un lugar en el planeamiento como tal. En la gestión urbanística se trata de determinar quién corre con los gastos, sean estos gastos relativos a la obtención de los terrenos o al pago del costo de la urbanización. Estos dos ámbitos no se pueden confundir y las normas con frecuencia no utilizan con la debida precisión estas categorías. Se habla de sistemas generales sin diferenciar si se trata de públicos o privados, aunque se pueda deducir la diferencia del contexto del precepto. Esta confusión se vuelve voluntaria cuando determinadas iniciativas quieren calificar de sistemas generales instalaciones que son puramente privadas.

“Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico”
(Iñaki Lasagabaster , 2008)

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

Esto es lo que ha sucedido con los campos de golf. Ha tenido que intervenir el Tribunal Supremo para señalar que un campo de golf no puede entenderse como sistema general de equipamiento comunitario¹⁶. Otra cosa diferente es que un campo de golf pueda entenderse como una instalación de interés público y construirse en suelo no urbanizable. En ese caso el Tribunal Supremo señala que un hotel aledaño al campo de golf no constituye parte del campo de golf propiamente, por lo que no se puede considerar como una instalación de interés social¹⁷. La realidad supera a la imaginación y ciertamente sería muy difícil que a nadie se le ocurriera calificar un campo de golf como sistema general, a pesar de que algunos planes de urbanismo así lo hagan. Desde la perspectiva de la gestión urbanística las dotaciones solamente pueden ser públicas, en ningún caso privadas. Otra cuestión es el régimen jurídico de esas dotaciones en los casos en que son sectores hasta ahora intervenidos y en este momento liberalizados, cuyo funcionamiento se somete a un régimen jurídico específico.

"Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico"
(Iñaki Lasagabaster, 2008)

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

GARA

Hasiera | Paperezko edizioa | Galak | Denda

Eguneko galak | Euskal Herria | Irizia | Kirolak | Mundua | Kultura | Ekonomia

2008ko martxoaren 21a

Hemeroteka BILATU

GARA > Idatzia > Euskal Herria

Publizitatea

«No es posible imputar gastos del golf al precio de las viviendas»

Iñaki Lasagabaster
Catedrático de Derecho Administrativo



Defendió en el Parlamento de Gasteiz un informe sobre el proyecto de campo de golf de Bastida, en el que desenmascaraba la operación urbanística que en su opinión es el auténtico objetivo de sus promotores. Lo sucedido en Bastida y Guardia le va dando, poco a poco, la razón.

Elkarriketa Iñaki Lasagabasterri. Gara, 2008/03/21

¿Qué ha hecho que estos dos campos, que no son los únicos previstos en Araba, generen tanta información?

Hay cosas muy diversas que rodean la construcción de los campos de golf. Una de ellas, creo que la más importante, es que se utiliza el urbanismo para la construcción de infraestructuras deportivas de carácter privado. ¿Y cómo se utiliza el urbanismo? A las personas que vayan a comprar una vivienda en Bastida, 5 de los millones del precio que les van a cobrar por la casa son para financiar la construcción de un campo de golf. Y eso es ilegal. No es posible imputar una parte del coste de construcción del campo de golf al precio de las viviendas, porque la ley no lo permite.

¿Cuál es el objetivo real de estos proyectos, la operación urbanística o el campo de golf?

El campo de golf es una disculpa para construir un gran número de viviendas y hacer un negocio. Eso ha sucedido en Guardia, donde interesaba, no que hubiera 120 viviendas, sino 300 o 500. O en Bastida, donde querían 800 viviendas, porque con ese sobreprecio (800 por 5 son 4.000 millones de las antiguas pesetas) se construye el campo de golf y los promotores se quedan con él. El número de viviendas posibilita el campo de golf y el campo de golf es la disculpa para construir las viviendas. En el Mediterráneo hoy en día está prohibido expresamente costear los campos de golf a cuenta de las urbanizaciones, por los abusos que ha habido. En el caso de la costa cantábrica, recientemente un periódico de ámbito estatal se ha hecho eco de que los campos de golf han sido la excusa para ocupar la costa. Y ahora, nos ha llegado al País Vasco esta presión.

¿Hay base legal que en la práctica permita que se lleven adelante este tipo de operaciones?

La primera cuestión que hay que tener en cuenta es si es legalmente posible financiar la construcción de un campo de golf con cargo a los gastos de urbanización de unas viviendas. Esta es la fundamental argumentación legalmente.

Elkarrizketa Iñaki Lasagabasterri. Gara, 2008/03/21

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

V. DOTACIONES PÚBLICAS Y GASTOS DE URBANIZACIÓN

Los gastos de urbanización constituyen el siguiente escalón al tratar de las dotaciones. Las normas urbanísticas suelen establecer las cargas de urbanización que corresponden a los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución. Entre esos gastos o cargas de urbanización se establecen los siguientes:

- a) Obras de vialidad, donde hay que entender la explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, la construcción y encintado de aceras y las construcciones de canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Saneamiento, que comprende colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, sumideros para aguas fluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que pueda corresponder a la unidad de ejecución.
- c) Obras para la instalación y funcionamiento de servicios públicos de suministro de agua, que incluye la distribución domiciliaria de agua potable, de riego y contra incendios y las de suministro de energía, comprendiendo éstas la conducción, transformación previa distribución y la distribución, así como el alumbrado público, las telecomunicaciones y cualesquiera otras que estuvieran previstas por la ordenación.
- d) El ajardinamiento y arbolado así como el mobiliario urbano de parques, jardines y vías públicas.
- e) Si así se prevé en la ordenación urbanística, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las redes generales municipales o supramunicipales, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.
- f) Interesa en menor medida en este momento, pero también la redacción de proyectos técnicos y la publicación de anuncios preceptivos para la tramitación administrativa, los gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora y las indemnizaciones y gastos de realojo de vivienda y de instalación de actividades, entre otras¹⁸.

*“Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico”
(Iñaki Lasagabasterri, 2008)*

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

Podría plantearse la posibilidad de construir un campo de golf de titularidad municipal como dotación pública. Teóricamente cabría decir que una instalación de este tipo sería un sistema general, lo que significa que a través del urbanismo solamente se podrían obtener los terrenos, pero no financiar la urbanización o construcción del campo. No hay título jurídico alguno en el ámbito urbanístico que permita una solución de este tipo. Por otra parte cabría preguntarse si la obtención de los terrenos para la construcción de un campo de golf público puede lograrse a través de los mecanismos o instrumentos urbanísticos. La respuesta es claramente negativa. Los terrenos destinados a una infraestructura de este tipo, aunque fuese municipal, no responden a las exigencias que el desarrollo urbanístico concreto tiene en un municipio, sino que constituye una infraestructura claramente supra-municipal. Para la construcción de una infraestructura de este tipo habría que acudir a procedimientos expropiatorios. Si en la expropiación es necesario que exista una *causa expropriandi*, cuando se trata del urbanismo no se pueden utilizar las potestades previstas en su regulación para el logro de otras finalidades.

"Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico"
(Iñaki Lasagabaster , 2008)